

ЗЕМЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА РЕГИОНАЛЬНЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ВЛАСТЕЙ И ЕЕ ВЛИЯНИЕ НА РАЗВИТИЕ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА

ОПОРА России



18 февраля 2010 года во Владимирской области состоялась межрегиональная конференция на тему «Земельная политика региональных и муниципальных властей и ее влияние на развитие малого и среднего бизнеса». Организаторами мероприятия выступили Свердловское и Владимирское региональные отделения ОПОРЫ РОССИИ, а также некоммерческое партнерство «Объединение участников рынка правовых услуг «Уральская Правовая Палата».

В работе конференции приняли участие представители Минэкономразвития России, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр», депутаты Государственной Думы, представители органов региональной и муниципальной власти, члены Президиума ОПОРЫ РОССИИ, руководители региональных отделений организации и предприниматели из 20 регионов страны.

Пленарное заседание открылось приветственным обращением президента ОПОРЫ РОССИИ Сергея Борисова. Также участниками пленарной и дискуссионной части конференции стали: Главный федеральный инспектор по Владимирской области Игорь Князев; вице-президент ОПОРЫ РОССИИ, председатель Координационного совета по предпринимательству Республики Татарстан Павел Сигал; директор Департамента недвижимости Минэкономразвития России Андрей Ивакин; заместитель губернатора Владимирской области, директор Департамента имущественных и земельных отношений Александр

Денисов; глава города Владимир Александр Рыбаков и др.

В своем докладе президент ОПОРЫ РОССИИ Сергей Борисов отметил значимость земельной политики как важного элемента в системе поддержки и развития предпринимательства. По его словам, во многом именно от ее качества зависит появление новых производственных или торговых объектов, строительство бизнес-инкубаторов и промышленных парков, создание в перспективе кластеров – и как следствие, создание новых рабочих мест.

«Этот вопрос – вотчина муниципальной власти. Но почему-то в одних и тех же городах кадастровая стоимость земельных участков может отличаться в разы, даже если их потенциальная доходность и местоположение одинаковы. Или может быть существенно выше рыночной стоимости участка», – обратил внимание президент ОПОРЫ. Причиной такого положения дел, по его словам, является вопрос о Методике оценки, которая не учитывает «вес» различных факторов, влияющих на кадастровую стоимость земель, и не учитывает индивидуальные особенности земельных участков. Одним из следствий ситуации стало недавнее увеличение в разы земельного налога, который рассчитывается по ставке от кадастровой стоимости. В качестве примера президент ОПОРЫ привел г. Суздаль Владимирской области, где в 2008 году земельный участок площадью 536 кв. м имел кадастровую стоимость около 2 млн. руб., земельный налог – 5915 рублей, а

в 2009 его кадастровая стоимость, после утверждения кадастровой оценки, выросла до 503 млн. рублей. «Размер земельного налога вырос до 1 млн. руб. – рост более чем в 200 раз!», – отметил С. Борисов, подчеркнув, что тем самым создаются условия для дискриминации малого и среднего бизнеса и для несправедливой конкуренции в целом.

Помимо размера земельного налога, от кадастровой стоимости земельного участка также зависит ставка аренды земли и иных сделок с земельными участками, так как, по словам докладчика, «очень часто размер аренды земли в разы превышает размер земельного налога».

Свой вклад в сложную ситуацию внесли и разногласия в законодательстве. Так, Постановлением Правительства №582 установлены основные принципы определения арендной платы госземли, однако в 316-м постановлении кабинета министров «Об утверждении правил проведения кадастровой оценки земель» и в Методических указаниях по кадастровой оценке принципы недопущения ухудшения положения собственников и пользователей земель отсутствуют. «В результате этого сейчас более чем в половине регионов России стремительно развивается процесс судебного оспаривания результатов кадастровой оценки», – констатировал Сергей Борисов. При этом судебное обжалование не означает 100%-го восстановления нарушенных прав, да и сам факт обращения в суд для предпринимателей, как правило, – крайняя мера.

